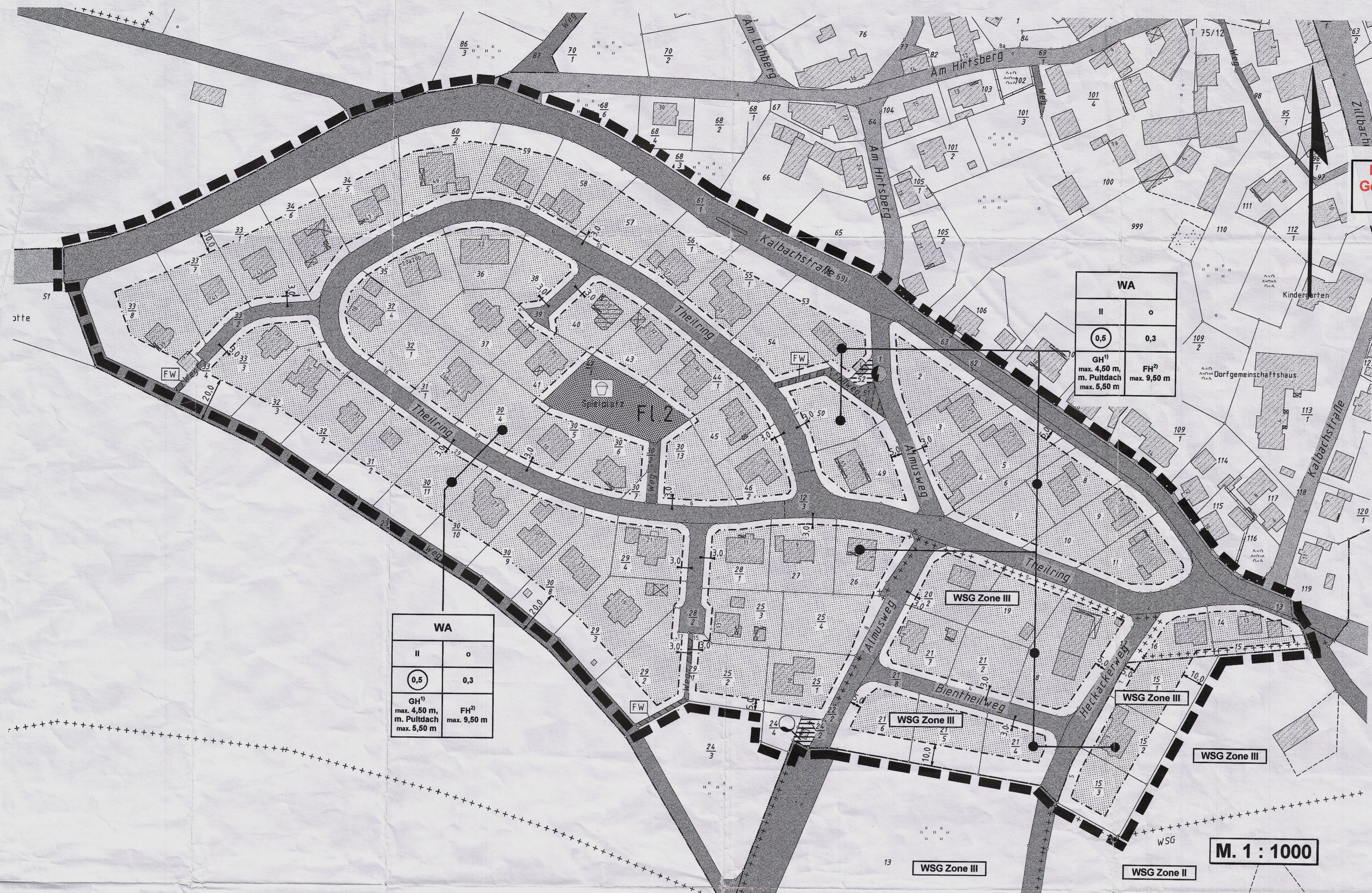


--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



WA	
II	o
0,5	0,3
GH <sup>1)</sup> max. 4,50 m, m. Pultdach max. 5,50 m	FH <sup>2)</sup> max. 9,50 m

WA	
II	o
0,5	0,3
GH <sup>1)</sup> max. 4,50 m, m. Pultdach max. 5,50 m	FH <sup>2)</sup> max. 9,50 m

**Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Büchenberg, "Auf'm Almuthheil / Am Heckrasen"**

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) in der jeweils gültigen Fassung
  - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
  - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der jeweils gültigen Fassung
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 30.04.1998
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 15.07.1998

**PLANZEICHENERKLÄRUNGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL A**

**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
  - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Halten von Ziegen, Schafen, Schweinen, Puten u.ä. nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl WA 0,5
  - Grundflächenzahl 0,3
  - Zahl der Vollgeschosse II
  - Höhe baulicher Anlagen GH<sup>1)</sup> 4,50 m, bei Pultdach 5,50 m  
FH<sup>2)</sup> 9,50 m

<sup>1)</sup> GH = maximale Gebäudehöhe  
Die Gebäudehöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Ungelände) an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

<sup>2)</sup> FH = maximale Firsthöhe  
Die Firsthöhe wird gemessen, bergseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes (Ungelände) an der Traufseite bis zum höchsten Punkt des Bauwerkes (First).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise o
  - Baugrenze

Für Garagen und Carport's sind die Baugrenzen nicht verbindlich.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Überbaubare Grundstücksflächen [Symbol]
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen [Symbol]

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität [Symbol]
  - Wasser [Symbol]

**6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg FW

**7. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz [Symbol]

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die privaten Baugrundstücke  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Pro 200 m<sup>2</sup> dieser 80 % - igen Fläche ist ein heimischer Laubbaum, 3 x v. 14 - 16 cm StU und eine Strauchgruppe (3 heimische Laubsträucher), 0,60 - 1,00 m hoch, zu pflanzen.  
Ab 5 lfdm. sind fensterlose Fassaden an Wohngebäuden und Garagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Die Einhaltung der Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan im Rahmen der Erarbeitung der Bauvorlagen nachzuweisen.

**9. Flächenversiegelungen**

- Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenversiegelungen zu minimieren. Für Hofbefestigungen, Stellplätze u. a. sind auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Okoporenpflaster, breiflugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

**10. Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Büchenberg"**

- +++++ Grenze Wasserschutzgebiet (WSG)
- Alle baulichen Vorhaben die in der Schutzzone III errichtet werden, sind mit dem Landrat des Landkreises Fulda, Abteilung Wasser und Bodenschutz, Würthstraße 15, 36037 Fulda, abzustimmen.
- Der südöstliche Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Gewinnungsanlage "Tiefbrunnen Büchenberg", der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält Einschränkungen zu bestimmten Nutzungsweisen.  
Zum Zwecke der Einsichtnahme in die Originalschutzgebietsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet im Staatsanzeiger des Landes Hessen (St. Anz. 51/95, S. 4114) veröffentlicht wurde. Darüber hinaus liegen die Schutzgebietsunterlagen (einschl. Kartenteil) u. a. bei der Gemeinde Eichenzell und beim Regierungspräsidium Kassel, Standort Bad Hersfeld, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernat 31.1 - zur öffentlichen Einsichtnahme vor.
- Sollten Bohrungen zwecks Nutzung von Erdwärme in der Zone III des Wasserschutzgebietes geplant sein, so sind diese Planungen mit dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden, abzustimmen.
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrs- und PKW - Standflächen ist in der Zone III des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

**11. Sonstige Planzeichen**

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TEIL B**  
**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Dächer**
  - Dachformen und -gestaltung  
Für das Hauptdach sind im WA - Gebiet folgende Formen und Neigungen zulässig:  
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zelt Dach mit 30° - 45°.  
Pultdach mit 10° - 20°.  
Mansardendach mit 75° - 80° / 15° - 30°.  
Die Dachendeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst, mit kleinteiligen Dachziegeln oder -platten erfolgen. Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau, Braun, Dunkelgrün und Dunkelblau in gedecktem Farbton (matt bis engobiert) zulässig. Es dürfen keine hellen und Hochglanz-Materialien zur Ausführung kommen. Die einzelnen Dächer sind in einheitlichen Farben einzudecken.  
Pultdächer dürfen ausnahmsweise auch in Blech eingedeckt werden.  
Nebenanlagen, Carport's und Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.
  - Drempel  
Der Drempel (Kniestock) ist in der Gebäudehöhe enthalten.
  - Dachgauben  
Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen.
- Stellplätze**
  - Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatz- und Ablösesatzung anzuwenden.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecken, als Holz- bzw. Metallzäune mit senkrechter Gliederung zulässig.  
Die max. Höhe von 1,20 m darf nicht überschritten werden. Die Einfriedigungen sollten sockellos und mit mind. 10 cm Zwischenraum zum Boden ausgeführt werden, so dass Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.
- Außenwand- und Fassadengestaltung**
  - Elementplatten oder Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.
  - Es wird empfohlen, für Fensteröffnungen stehende Formate zu verwenden.

**TEIL C**  
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE**

- Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Nistplätze**  
Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen**



Übersichtsplan, ohne Maßstab

**TEIL D**  
**AUFSTELLUNGSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 18.11.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Eichenzell, den 14.06.2005  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthecker  
Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Termin für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 24.01.2005 bis einschl. 25.02.2005 durchgeführt.  
Eichenzell, den 14.06.2005  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthecker  
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht und vom 24.01.2005 bis einschl. 25.02.2005 durchgeführt.  
Eichenzell, den 14.06.2005  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthecker  
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Büchenberg mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.  
Eichenzell, den 14.06.2005  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthecker  
Bürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 10.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell bereit.  
Mit dieser Bekanntmachung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Büchenberg, "Auf'm Almuthheil / Am Heckrasen" Rechtskraft erlangt.  
Eichenzell, den 14.06.2005  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Eichenzell  
Bretthecker  
Bürgermeister

**GEMEINDE EICHENZELL**  
Traditionsreich · Zukunftsorientiert

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ot. Büchenberg "Auf'm Almuthheil / Am Heckrasen"**

Bearbeitet: Gemeinde Eichenzell im Januar 2005, ergänzt im Mai 2005